

不動産流通動向月次概況

2021年6月1日作成

I. 経済動向 2021 (R3) 年5月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和3年5月26日)

【総論】 (下線部分：先月からの主要変更点)

<我が国経済の基調判断>

景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。

- 個人消費は、このところサービス支出を中心に弱い動きとなっている。
- 設備投資は、持ち直している。
- 住宅建設は、おおむね横ばいとなっている。
- 輸出は、緩やかな増加が続いている。
- 貿易・サービス収支は、黒字となっている。
- 業況判断は、厳しさが残るなかで、持ち直しの動きに足踏みがみられる。

先行きについては、感染拡大の防止策を講じるなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されるが、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要がある。また、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。

<政策の基本的態度>

政府は、東日本大震災からの復興・創生、激甚化・頻発化する災害への対応に取り組むとともに、決してデフレに戻さないとの決意をもって、新型コロナウイルス感染症の感染対策に万全を期す中で、雇用の確保と事業の継続を通じて、国民の命と暮らしを守り抜く。

新型コロナウイルス感染症に対しては、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づき、10都道府県を対象に緊急事態措置、9県を対象にまん延防止等重点措置を実施しているところであり、引き続き、感染拡大の抑制を最優先に対策を徹底するとともに、経済への影響に対しては、重点的・効果的な支援に万全を期す。さらに、成長分野への民間投資を大胆に呼び込みながら、生産性を高め、賃金の継続的な上昇を促し、民需主導の成長軌道の実現につなげる。政府は、令和2年度第3次補正予算及び令和3年度予算を迅速かつ適切に執行するとともに、引き続き、感染状況や経済的な影響を注視しながら、予備費も活用して機動的に必要な支援策を講じていく。

感染症対策、ワクチン接種に最優先に取り組みながら、ポストコロナも見据え、グリーン、デジタル、地方の所得向上など、強い経済をつくり上げ、さらに、少子化対策など長年の課題にも答えを出すべく、6月を目途に、「経済財政運営と改革の基本方針2021」等を取りまとめる。

日本銀行においては、企業等の資金繰り支援に万全を期すとともに、金融市場の安定を維持する観点から、金融緩和を強化する措置がとられている。日本銀行には、感染症の経済への影響を注視し、適切な金融政策運営を行い、経済・物価・金融情勢を踏まえつつ、2%の物価安定目標を実現することを期待する。

【各論】

1. 消費・投資などの需要動向

〔個人消費〕は、このところサービス支出を中心に弱い動きとなっている。〔設備投資〕は、持ち直している。〔住宅建設〕は、おおむね横ばいとなっている。持家の着工は、持ち直している。貸家の着工は、下げ止まっている。分譲住宅の着工は、弱含んでいる。総戸数は、3月は前月比9.0%増の年率88.0万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、このところ持ち直しの動きがみられる。先行きについては、当面、横ばいで推移していくと見込まれる。〔公共投資〕は、高水準で底堅く推移している。〔輸出〕は、緩やかな増加が続いている。〔輸入〕は、持ち直しの動きがみられる。〔貿易・サービス収支〕は、黒字となっている。

2. 企業活動と雇用情勢

〔生産〕は、持ち直している。〔企業収益〕は、感染症の影響により、非製造業では弱さがみられるものの、総じてみれば持ち直している。〔企業の業況判断〕は、厳しさが残るなかで、持ち直しの動きに足踏みがみられる。〔倒産件数〕は、減少している。〔雇用情勢〕は、感染症の影響により、弱い動きとなっているなかで、雇用者数等の動きに底堅さもみられる。

3. 物価と金融情勢

〔国内企業物価〕は、緩やかに上昇している。〔消費者物価〕は、横ばいとなっている。〔株価(日経平均株価)〕は、29,000円台から29,500円台まで上昇した後、27,400円台まで下落し、その後28,300円台まで上昇した。対米ドル円レート(インターバンク直物中心相場)は、107円台から109円台まで円安方向に推移した後、108円台まで円高方向に推移した。〔短期金利〕では、無担保コールレート(オーバーナイト物)は、-0.01%台で推移した。〔ユーロ円金利(3ヶ月物)〕は、-0.0%台で推移した。〔長期金利(10年物国債利回り)〕は、0.0%台で推移した。〔企業金融〕は、企業の資金繰り状況は改善しているものの、宿泊・飲食サービスなどでは依然厳しさがみられる。社債と国債との流通利回りスプレッドは、総じて横ばいとなっている。金融機関の貸出平残(全国銀行)は、前年比4.3%(4月)増加した。マネタリーベースは、前年比24.3%(4月)増加した。M2は、前年比9.2%(4月)増加した。(※ 4/23~5/24の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2021(R3)年4月分 (資料:国土交通省 令和3年5月31日)

新設住宅着工戸数は74,521戸で前年比7.1%増、2ヶ月連続してプラスとなった。年率換算値で882,996戸となる。

利用関係別では、持家は22,877戸で前年比8.8%増、6ヶ月連続してプラスとなった。貸家は28,825戸で前年比13.6%増、2ヶ月連続してプラスとなった。

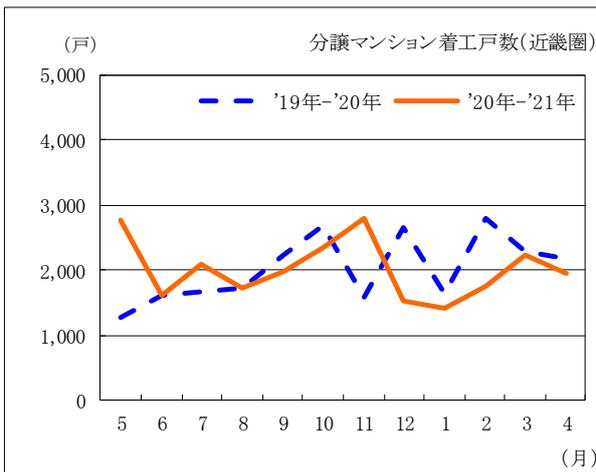
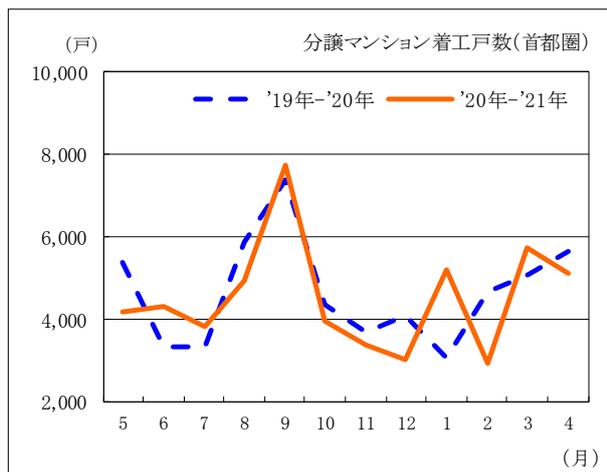
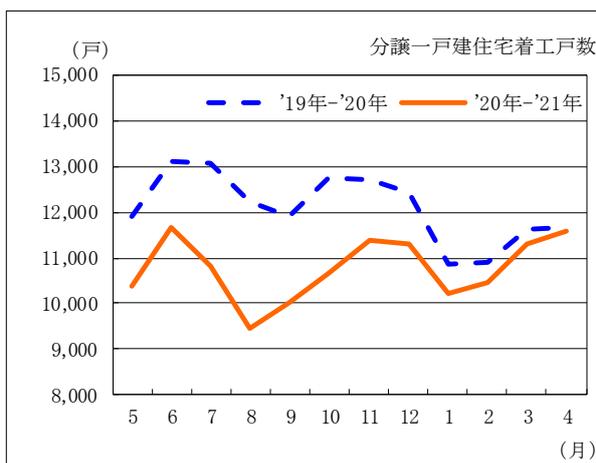
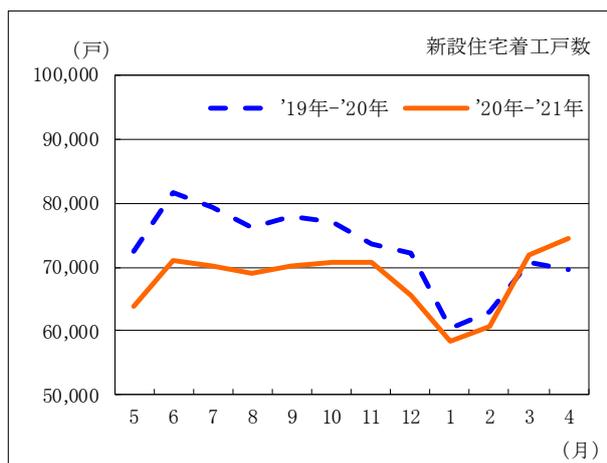
分譲住宅は22,483戸で前年比0.3%減、ふたたびマイナスに転じた。うち、マンションは10,776戸で前年比0.5%増、2ヶ月連続してプラスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は5,117戸で前年比9.4%減、近畿圏は1,964戸で前年比9.4%減となった。

また、一戸建は11,595戸で前年比0.6%減、17ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2021年4月の新設住宅着工は、分譲住宅は減少したが、持家及び貸家が増加したため、全体で前年同月比7.1%の増加となった。また、季節調整済年率換算値では前月比0.3%の増加となった。

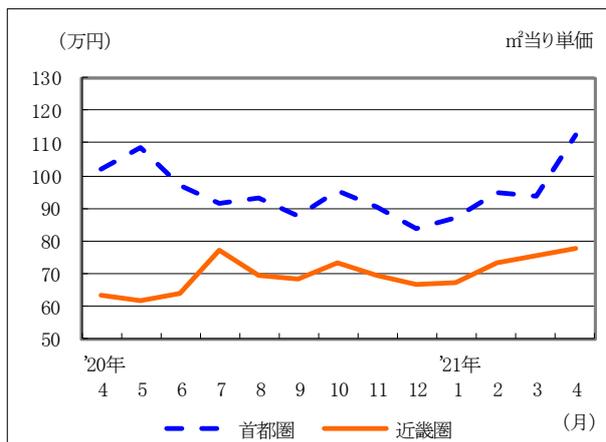
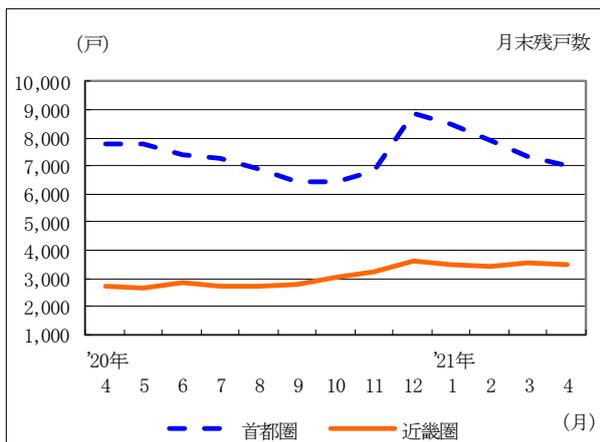
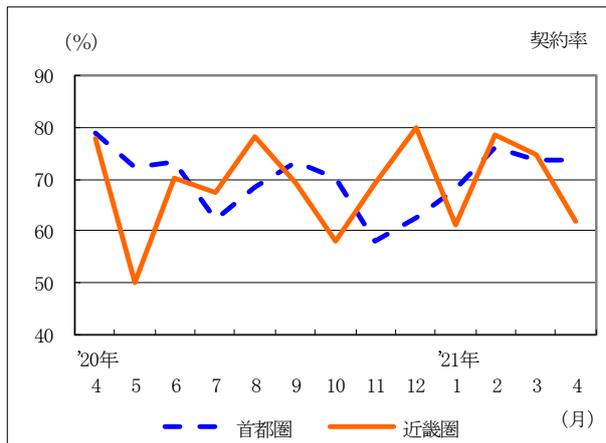
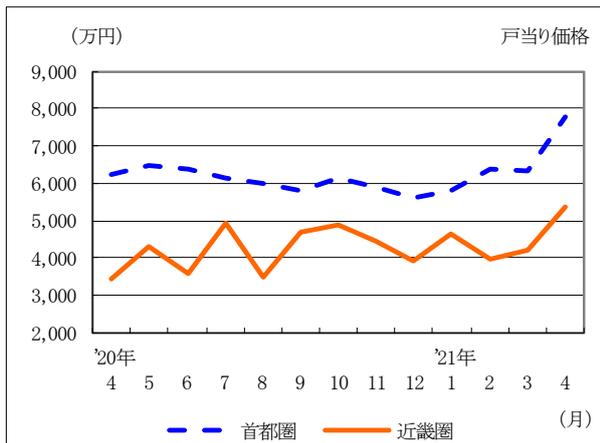
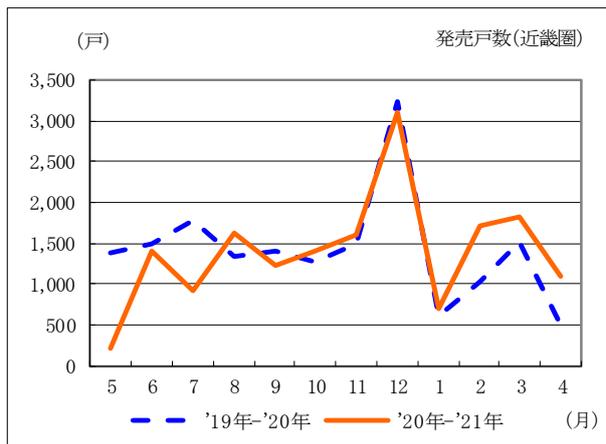
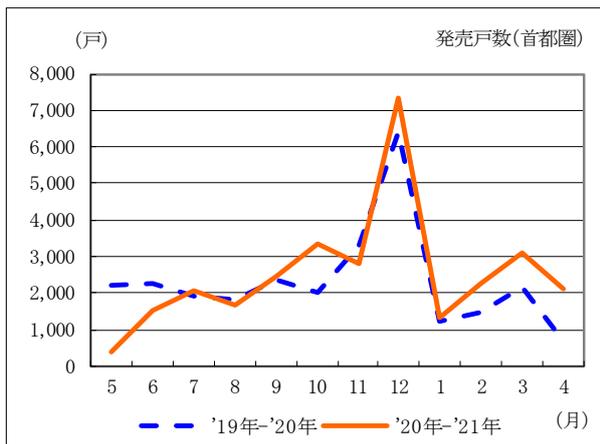
	2021年4月	前年比
新設住宅合計	74,521戸	7.1%
持家	22,877戸	8.8%
貸家	28,825戸	13.6%
給与住宅	336戸	-45.3%
分譲住宅	22,483戸	-0.3%
マンション	10,776戸	0.5%
首都圏	5,117戸	-9.4%
近畿圏	1,964戸	-9.4%
一戸建	11,595戸	-0.6%
季節調整値	73,583戸	
年率換算値	882,996戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2021 (R3) 年4月 (資料：不動産経済研究所 令和3年5月20日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比204.5%増で5ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、73.6%と前年比で8ヶ月ぶりにマイナスに転じた。月末残戸数は前年比で8ヶ月連続してマイナスとなった。戸当り価格は前年比で2ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は2,500戸（前年実績393戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比121.3%増で4ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、62.0%と前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。月末残戸数は前年比で15ヶ月連続してプラスとなった。戸当り価格は前年比でふたたびプラスに転じた。次月の発売戸数は1,000戸（前年実績214戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2021年4月	前年比	2021年4月	前年比
発売戸数	2,089戸	204.5%	1,093戸	121.3%
契約率	73.6%	-5.3 P	62.0%	-15.9 P
月末残戸数	7,017戸	-10.0%	3,508戸	30.1%
戸当り価格	7,764万円	24.9%	5,356万円	56.0%
m ² 当り単価	112.5万円	10.3%	77.5万円	22.2%



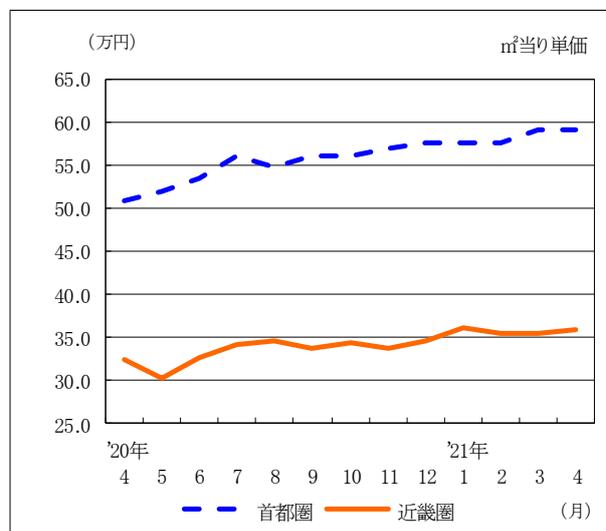
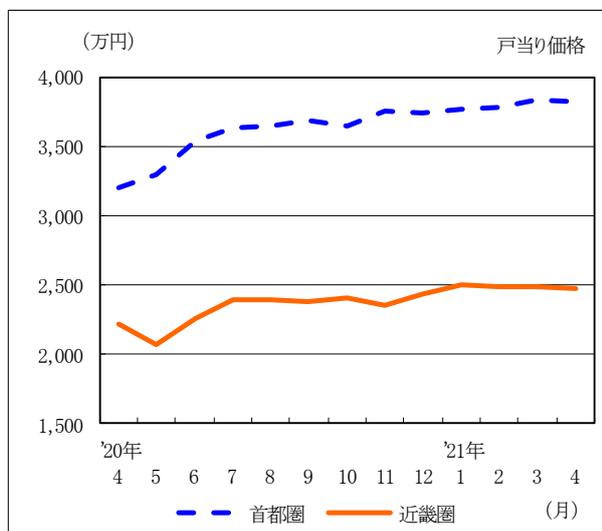
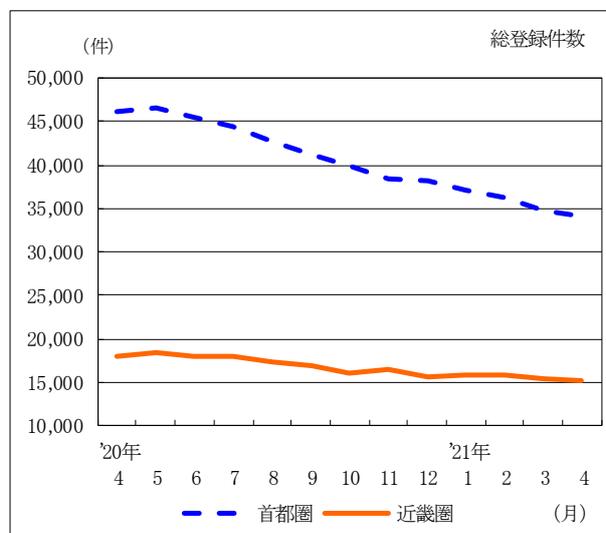
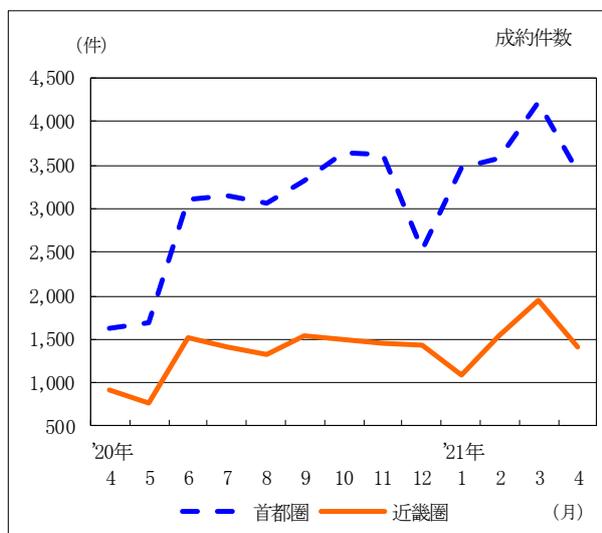
IV. マンション流通市場動向 2021 (R3) 年4月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は20ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は17ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は3,826万円で、前年比は11ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は8ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は7ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,478万円で、前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。

【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2021年4月	前年比	2021年4月	前年比
新規登録件数	13,539 件	-6.3 %	4,670 件	-6.7 %
総登録件数	34,184 件	-26.1 %	15,253 件	-15.4 %
成約件数	3,428 件	110.4 %	1,413 件	53.3 %
成約戸当たり価格	3,826 万円	19.5 %	2,478 万円	11.7 %
成約㎡当り単価	59.10 万円	4.7 %	36.03 万円	10.8 %

※近畿圏は、専有面積～350㎡の集計



V. 一戸建て流通市場動向 2021 (R3) 年4月 (資料：指定流通機構)

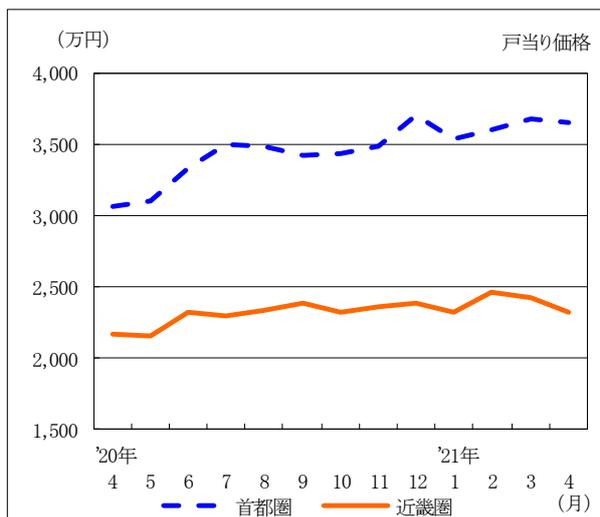
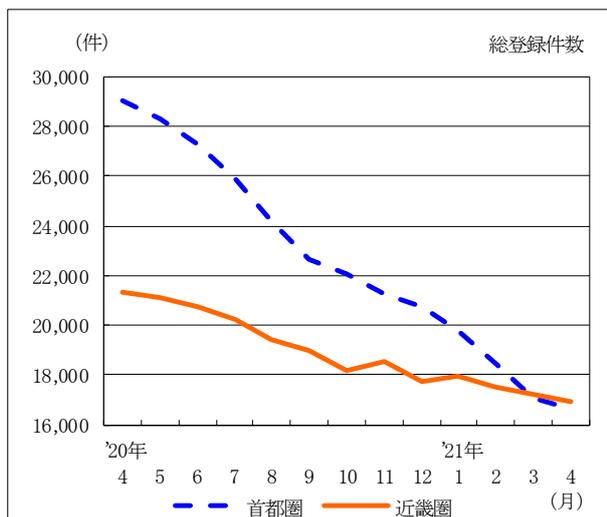
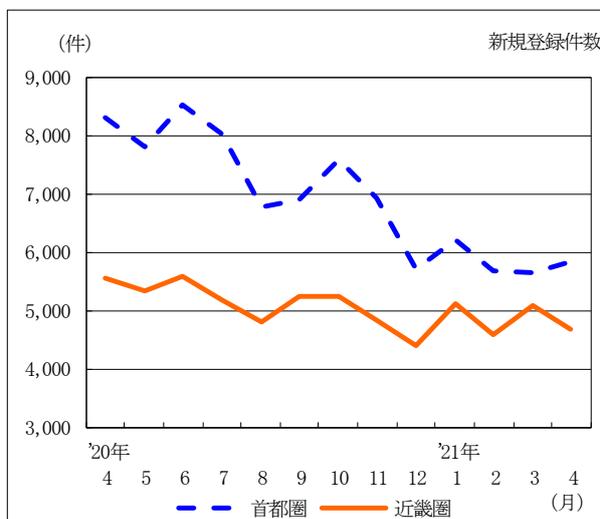
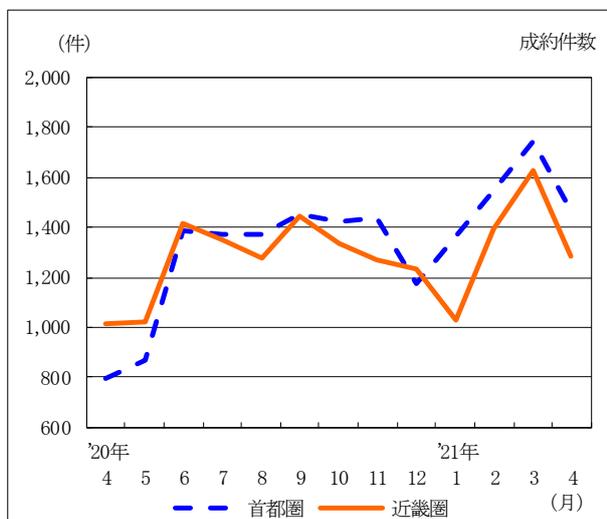
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は14ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は10ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は11ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は3,650万円で、前年比は6ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は12ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は6ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は2,318万円で、前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	2021年4月	前年比	うち中古		うち新築		
			4月	前年比	4月	前年比	
首都圏	新規登録件数	5,826件	-29.8%	3,426件	-8.1%	2,400件	-47.5%
	総登録件数	16,666件	-42.6%	11,274件	-33.2%	5,392件	-55.7%
	成約件数	1,467件	84.5%	1,122件	100.0%	345件	47.4%
	成約戸当り価格	3,650万円	19.0%	3,532万円	19.6%	4,033万円	20.7%
近畿圏	新規登録件数	4,678件	-15.6%	3,092件	-7.0%	1,586件	-28.6%
	総登録件数	16,919件	-20.6%	12,057件	-19.2%	4,862件	-24.0%
	成約件数	1,287件	26.8%	903件	32.4%	384件	15.3%
	成約戸当り価格	2,318万円	6.8%	2,002万円	6.5%	3,060万円	10.8%

※首都圏は、土地権利が所有権以外、用途地域が商業地域、都市計画が都市計画区域外・未線引き区域等の物件を除いて集計

※近畿圏は、土地面積50～350㎡の集計



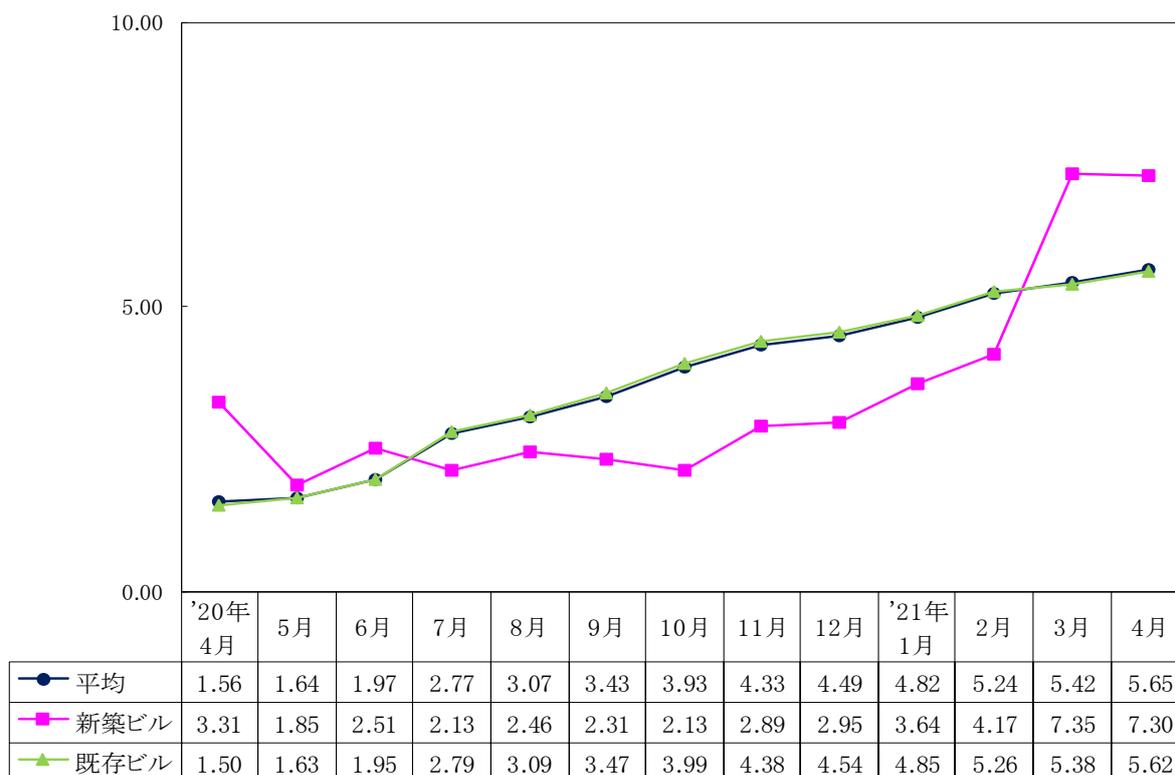
VI. オフィス市況 2021(R3)年4月 (資料：三鬼商事)

<東京ビジネス地区オフィス市場>

東京ビジネス地区(都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビルを対象。新築ビルは2020年5月～2021年4月に竣工した貸事務所ビル21棟、既存ビルは2020年4月以前に竣工した貸事務所ビル2,574棟の合計2,595棟が対象。なお、文中のPはポイントを示している。

- ◎ 東京ビジネス地区は、新規・既存ビルの総募集面積は前月比で17,981坪増加し、平均空室率は5.65%。前月比で0.23P悪化、前年同月比では4.09P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は7.30%。前月比で0.05P改善、前年同月比では3.99P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は5.62%。前月比で0.24P悪化、前年同月比では4.12P悪化している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は2.63% (前月比0.53P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比11,355坪増で、空室率は4.36% (前月比0.48P悪化)。平均空室率は4.33% (前月比0.48P悪化) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は89.96% (前月比横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比2,923坪増で、空室率は4.89% (前月比0.23P悪化)。平均空室率は4.98% (前月比0.23P悪化) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は7.21% (前月比0.21P改善)。既存ビルの募集面積は前月比1,839坪増で、空室率は7.38% (前月比0.09P悪化)。平均空室率は7.38% (前月比0.08P悪化) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比922坪減で、空室率は対象なし。既存ビルの募集面積は前月比3,966坪増で、空室率は5.64% (前月比0.38P悪化)。平均空室率は5.64% (前月比0.31P悪化) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は30.83% (前月比横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比1,180坪減で、空室率は5.20% (前月比0.18P改善) となった。平均空室率は5.32% (前月比0.17P改善) となった。

(%) 東京ビジネス地区 空室率

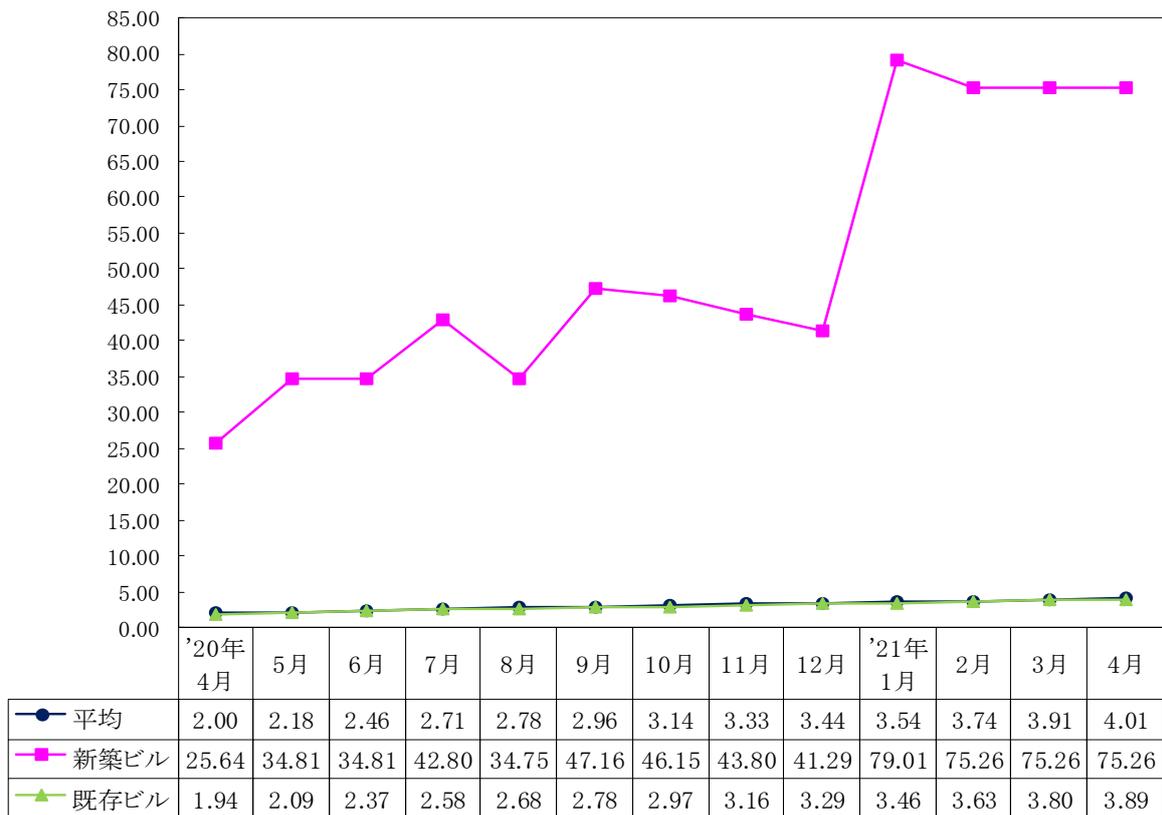


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

大阪ビジネス地区（主要6地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区）内にある延べ床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルを対象。新築ビルは2020年5月～2021年4月に竣工した貸事務所ビル3棟、既存ビルは2020年4月以前に竣工した貸事務所ビル800棟の合計803棟が対象。なお、文中のPはポイントを示している。

- ◎ 大阪ビジネス地区は、新規・既存ビルの総募集面積は前月比2,040坪増加し、平均空室率は4.01%。前月比で0.10P悪化、前年同月比で2.01P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は75.26%。前月比で横ばい、前年同月比で49.62P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.89%。前月比で0.09P悪化、前年同月比で1.95P悪化している。
- 梅田地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比85坪増で、空室率は3.37%（前月比0.01P悪化）となった。
- 南森町地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比257坪増で、空室率は4.11%（前月比0.23P悪化）となった。
- 淀屋橋・本町地区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は64.95%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比862坪増で、空室率は3.26%（前月比0.13P悪化）となった。平均空室率は3.43%（前月比0.13P悪化）となった。
- 船場地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比75坪増で、空室率は4.99%（前月比0.03P悪化）となった。
- 心齋橋・難波地区は、既存ビルのみでの募集で、既存ビルの募集面積は前月比896坪増で、空室率は5.63%（前月比0.80P悪化）となった。
- 新大阪地区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は86.72%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比135坪減で、空室率は5.05%（前月比0.06P改善）となった。平均空室率は5.68%（前月比0.06P改善）となった。

(%) 大阪ビジネス地区 空室率



Ⅶ. 不動産業経営／不動産業の倒産件数と負債総額 2021（R3）年4月（資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、18件（前月比15件減、前年比2件増）発生。負債総額は、26億1600万円（前月比85億3,700万円減、前年比6,800万円増）であった。

	件数(件)			負債総額(百万円)		
	2019年	2020年	2021年	2019年	2020年	2021年
1月	19	18	20	4,007	17,206	23,337
2月	19	15	17	20,496	1,725	3,307
3月	17	19	33	4,657	2,608	11,153
4月	21	16	18	2,775	2,548	2,616
5月	19	5		6,725	981	
6月	20	35		2,554	7,901	
7月	25	24		2,015	7,475	
8月	22	25		5,096	5,185	
9月	15	18		2,303	4,975	
10月	28	20		2,073	1,525	
11月	27	17		9,064	1,140	
12月	23	19		7,675	7,161	
合計	255	231	88	69,440	60,430	40,413

不動産業倒産件数と負債総額

